

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
洲本（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	洲本市小路谷古茂江1283番14				②地積 (㎡)	444	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 60m、南 80m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 10m市道	交通	淡路交通真浦 南東 330m	法令	(都) 1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	周辺には保養所のほか、リゾートマンション等が多く立地する地域である。当該地域内には空地や売り物件が散見されるが、リゾート物件に対する需要は弱く、当面は地価の下落傾向が継続するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,300 円/㎡			標準化補正	100	[100]	[153.4]	[101.0]	100	25,200	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											交通	0.0		交通	-3.0
	原価法	積算価格 / 円/㎡											環境	0.0		環境	+63.0
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											画地	0.0		行政	0.0
(6) 市場の特性	同一需給圏は洲本市を中心とする淡路島内の住宅地域の圏域である。需要者は淡路島内の居住者が中心であるが、同一需給圏外の居住者も見られる。別荘地や保養地については広域的な需要者が存していたが、近年は別荘地としての需要は減退しており、地価は下落傾向が継続している。市場の中心となる価格帯は画地規模の大小等から把握し難いが、土地は1㎡あたり2万円～3万円程度が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸借市場が未成熟な海岸沿いの住宅地域であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場性を反映した比準価格を標準として、地価公示標準地及び指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規格外の価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	洲本 - 3	②時点修正	[98.8]	100	[100]	[153.4]	[101.0]	100	25,200	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	公示価格	38,800 円/㎡	[98.8]	100	[100]	[153.4]	[101.0]	100	25,200	標準化補正	交通	0.0	交通	-3.0	環境	+63.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	洲本（県） - 2	②時点修正	[96.4]	100	[102.0]	[211.7]	[101.0]	100	25,300	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0	
	前年指定基準地の価格	56,000 円/㎡	[96.4]	100	[102.0]	[211.7]	[101.0]	100	25,300	標準化補正	交通	0.0	交通	-2.0	環境	+125.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	③変動状況		[一般的要因] 地域経済の低迷、人口減少・高齢化等を背景に洲本市の住宅地需要は弱く、地価は下落傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響は限定的である。											
	前年標準価格		26,000 円/㎡	[地域要因]		リゾート物件に対する供給圧力は強く、地価は下落傾向が継続している。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-2.7%	半年間	%													

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Includes details for 洲本（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

Table (8) 規格外価格とした: Comparison of prices and adjustments. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規格外価格, 標準化補正, 内訳.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison with designated standard land. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 内訳.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes. Columns include 対象基準地の前年標準価格, 変動率, 変動状況.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (洲本 (県) -3), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 4), 業者名 (氏名), 一般財団日本不動産研究所 (不動産鑑定士 重田尚輝 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,180,000 円), 1m²当たりの価格 (22,500 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 17日), (6) 路線価 (令和 2年 1月), (2) 実地調査日 (令和 2年 6月 10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 洲本 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 98,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and reasons), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 洲本（県）, 5-2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和2年7月1日, 令和2年7月16日, 令和2年6月3日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三宮鑑定所, 洲本（県）, 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和2年7月1日, 令和2年6月3日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月16日, 正常価格, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団日本不動産研究所. Includes details for 洲本 (県) 9-2, 兵庫県, 兵庫第 4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,000,000 円), 1m²当たりの価格 (43,000 円/m²).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.